

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0075-2025/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 17 de enero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 219-2024/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, representada por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, mediante la cual peticiona la **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto de un área de 2 029,66 m², ubicada en el distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en la partida registral N.º 11412588 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, asignado con CUS matriz N.º 37277 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA¹ (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPP**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N.º 30047, Ley N.º 30230, Decreto Legislativo N.º 1358 y Decreto Legislativo N.º 1439.

3. Que, mediante Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de diciembre de 2024, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal delegó a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario durante el año 2025, la competencia para sustentar y aprobar actos de adquisición y administración de predios estatales, circunscrita a los procedimientos administrativo de primera inscripción de dominio y otorgamiento de otros derechos reales realizados, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N.º 1192 y la Ley N.º 30556.

4. Que, mediante Carta N.º 290-2024-ESPS y anexos presentados el 5 de marzo de 2024 [S.I. N.º 05861-2024 (foja 2 al 60)], la empresa Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima (en adelante, "SEDAPAL"), representado por el Jefe del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbres, Juan Manuel Rivera Macpherson solicitó la constitución del derecho de Servidumbre de Paso de "el predio", en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, requerido para la ejecución del Proyecto denominado: "*Ampliación y Mejoramiento de los Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado del Sector 206 – Cerro La Milla – Distrito de San Martín de Porres*".

5. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.º 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u **otorgados a través de otro derecho real**, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

6. Que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192", aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021, y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

7. Que, en el numeral 6.3.1 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN", se establece que, el procedimiento de otorgamiento de **servidumbre** u otros derechos reales se inicia a mérito de las solicitudes presentadas sobre predios o inmuebles estatales inscritos en el Registro de Predios, así como, en aquellos casos de predios o inmuebles no inscritos, cuando no se ha requerido o determinado que previamente sean inscritos a favor del Estado.

8. Que, de acuerdo al numeral 5.6 de "la Directiva N.º 001-2021/SBN", las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que se haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la **calidad de Declaración Jurada**; y, según el numeral 6.3.3 de la citada Directiva el procedimiento de **otorgamiento de servidumbre** u otros derechos reales se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la misma directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

9. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, efectivice el otorgamiento de derechos reales sobre el predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

10. Que, teniendo en consideración el marco legal antes expuesto, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante, “la SDAPE”), en ese entonces a cargo del procedimiento, procedió a evaluar los documentos presentados por “SEDAPAL”, emitiéndose el Informe Preliminar N.º 00630-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2024 (fojas 61 al 66) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones, respecto a la solicitud citada en el cuarto considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a “SEDAPAL” mediante Oficio N.º 02281-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 13 de agosto del 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 69)], siendo las siguientes: **i)** De acuerdo a la Base Gráfica del CENEPRED, se advierte que “el predio” presenta un nivel bajo, muy bajo o nulo de susceptibilidad por inundación a nivel regional; así como un nivel muy bajo y bajo de susceptibilidad por movimientos en masa a nivel de Lima Metropolitana y regional, respectivamente; situación que no ha sido identificada en el Plan de Saneamiento Físico Legal (en adelante, “PSFL”) presentado; **ii)** de la consulta en la Base Gráfica de SUNARP, se advierte que “el predio” recae totalmente en ámbito de la partida registral N.º 07041736, de titularidad de particulares; por lo que, considerándose que esta Superintendencia solo es competente para transferir u otorgar otros derechos reales sobre predios de dominio privado o público estatal, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 41.1 del artículo 41º del “Decreto Legislativo N.º 1192”; es necesario aclarar, o en su defecto descartar dicha superposición; y, **iii)** se visualiza superposición total con la partida del predio inscrito en la partida registral N.º 07013176, cuyo titular es el Concejo Distrital de San Martín de Porres, presentándose una aparente duplicidad registral; en ese sentido, al ser una partida en tomo, folio y diversas anotaciones, se deberá realizar un estudio de títulos, determinando la titularidad y aparente duplicidad registral, incluyendo dicho análisis en el Plan de Saneamiento Físico Legal. En ese sentido, se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”².

11. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 14 de agosto de 2024 a la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 70); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General - Decreto Supremo N.º 004 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación vencía el 28 de agosto de 2024, habiendo “SEDAPAL”, dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N.º 931-2024-ESPS presentado el 28 de agosto de 2024 [S.I. N.º 24728-2024 (foja 72)], a través del cual, solicita ampliación de plazo, a fin de subsanar las observaciones planteadas en “el Oficio 1”.

12. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.º 03242-2024/SBN-DGPE-SDDI-UFEPPI del 16 de octubre de 2024 (el adelante “el Oficio 2”), esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez días (10) hábiles contados a partir del día siguiente de su notificación, de conformidad con el numeral 6.3.5 de “la Directiva N.º 001-2021/SBN”, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud.

13. Que, el “Oficio 2” fue notificado el 17 de octubre de 2024 a la Mesa de Partes Virtual de “SEDAPAL”, conforme consta en el cargo de recepción (foja 74); se debe precisar que el plazo indicado en el

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibile su solicitud, en los casos que corresponda.

considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **31 de octubre de 2024**.

14. Que, es preciso indicar que, hasta la fecha de vencimiento del plazo señalado en “el Oficio 2”, “SEDAPAL” no ha remitido documentación alguna que permita analizar la subsanación de las observaciones realizadas en “el Oficio 1”; situación que se evidencia de la consulta efectuada en el aplicativo del Sistema Integrado Documentario – SID (foja 75), con el que cuenta esta Superintendencia, por lo que corresponde, hacer efectivo el apercibimiento contenido en el citado Oficio, en consecuencia, declarar inadmisibles las presentes solicitudes, en mérito del artículo 6.3.5 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”; debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de Constitución de Derecho de Servidumbre de Paso y Tránsito.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG, Resolución N.º 1007-2024/SBN-DGPE-SDAPE, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG e Informe Técnico Legal 0074-2025/SBN-DGPE-SDDI del 16 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

Artículo 1: Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SERVIDUMBRE DE PASO Y TRÁNSITO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, seguida por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2: Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3: Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Comuníquese y archívese.

P.O.I. 18.1.2.4

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI